

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltning

Ingrid Kärrsten

Datum 2021-09-20

Dnr KS 2015/0084

Till Kommunstyrelsen

Antagande av detaljplan för Röllingby södra, etapp 1

Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan för Röllingby södra, etapp 1 har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i form av stadsmässiga flerbostadshus i varierande höjd, inom ett centralt och kollektivtrafiknära läge i Åkersberga. Planen möjliggör även detaljhandel i form av lokaler i bottenvåningen som främst ska lokaliseras längs Storängsvägen för att bidra till utvecklingen av Storängsvägen som en stadsgata. Syftet är även att göra redan befintliga rad- och kedjehus planerliga och därför möjliggöra för rad- och kedjehus i detaljplan. Detaljplanen bidrar också till en utveckling av Hackstaområdet samt en fortsatt koppling till centrala Åkersberga. Utöver detta syftar projektet till att skapa bättre kopplingar i och upprustning av trafikgatunätet och möjliggöra kommunalt huvudmannaskap för lokalgator, GC-vägar, stråk och allmänplats, för Storängsvägens norra del samt Hantverkarsvägen.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens planarbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå Kommunfullmäktige besluta

Anta Detaljplan för Röllingby södra, etapp 1.

Bakgrund

Planen omfattar fastigheterna Smedby 19:227 och 19:555, som ägs av Hacksta industrifastigheter AB och tidigare planlagda som industrimark, del av Smedby 19:1 som ägs av Österåkers kommun och som sedan tidigare är planlagt som allmän plats samt fastigheterna Smedby 25:3-25:9 med befintliga radhus och kedjehus som tidigare är planlagda som parkering.

Kommunstyrelsen gav den 30:e mars 2015 (KS § 5:10) Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för Smedby 19:227 m.fl. Kommunstyrelsens planarbetsutskott beslutade om samråd den 12:e oktober 2016 (PLAU § 9:5) och samråd hölls den 14 november – 12 december 2016. Efter att detaljplanen var ute på samråd delades planområdet upp. Delar av Storängsvägen söder om Hackstavägen, samt fastigheterna Hacksta 2:134 och Berga 10:6 togs bort från detaljplanearbetet med Röllingby södra, etapp 1 då det framkommit flertalet frågor som behövde utredas vidare. Den 7:e oktober 2020 gav Kommunstyrelsen planarbetsutskott (PLAU § 8:6) Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ställa ut detaljplanen för granskning. Detaljplanen var utställd för granskning mellan 13 november – 11 december 2020. Inkomna synpunkter samt förslag på revideringar av planförslaget har sammanfattats, under samrådet i en samrådsredogörelse, bilaga 2, och under granskningsskedet i ett granskningsutlåtande, se bilaga 3.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till planförslaget som möjliggör för ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus med omkring 150 nya lägenheter i varierande höjd, inom ett centralt och kollektivtrafiknära läge i Åkersberga. Planförslaget möjliggör även detaljhandel i form av lokaler i bottenvåningen, nytt GC stråk intill parken samt upprustning och övertagande av huvudmannaskapet av norra delen av Storängsvägen och Hantverkarsvägen.

En behovsbedömning har upprättats och stämts av med Länsstyrelsen som delar vår bedömning i att planförslaget inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan i den meningen som avses i plan- och bygglagen samt miljöbalken och en miljöbedömning är därmed inte nödvändig. Inga nationella, regionala och kommunala miljömål åsidosätts. Planen berör inga riksintressen och väntas inte medföra risk för överskridande av några miljö kvalitetsnormer. Planförslaget följer intentionerna i nuvarande översiktsplan.

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan BoKlok Housing AB, Hacksta industrifastigheter AB, Österåkersvatten AB och Österåkers kommun. Exploateringsavtalet reglerar bland annat åtaganden avseende ombyggnation av Storängsvägen samt anläggande av gång- och cykelväg norr om exploateringsområdet. Avtalet reglerar även fastighetsbildningsåtgärder. Kommunen och Exploatören delar på de faktiska kostnaderna för ombyggnationen av Storängsvägen. Exploatören bekostar i sin helhet gång- och cykelvägen norr om området. Vidare kommer kommunen få kostnader för omprövning av gemensamhetsanläggning samt kostnader kopplade till dagvattenåtgärder på Hantverkarsvägen. Driftkostnader för vägarna samt parkområdet uppskattas till ca. 11 000 kr per år.

Tidigare beredning och beslutsunderlag

Beslut om planuppdrag, Kommunstyrelsen 2015-03-30, § 5:10

Beslut om samråd, Kommunstyrelsens planarbetsutskott 2016-10-12, § 9:5

Beslut om granskning, Kommunstyrelsens planarbetsutskott 2020-10-07, § 8:6

Bilagor

1. Planförslagets handlingar i form av en plankarta med bestämmelser och illustration samt tillhörande plan- och genomförandebeskrivning, 2021-10-04
2. Samrådsredogörelse, daterad 2020-09-23
3. Granskningsutlåtande, daterad 2021-10-04

Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef

Maria Bengs
Planchef

Tjänsteutlåtande

Expedieras

- Planenheten

Digitala Signaturer